

Para una eficaz administración forzosa de bienes embargados

JOAN PICÓ I JUNOY

Profesor Titular Interino de Derecho Procesal
Universidad de Barcelona

SUMARIO: 1.— Consideraciones iniciales. 2.— Concepto y características. 3.— Procedimiento para su adopción. 4.— Efectos: derechos y obligaciones del acreedor ejecutante (administrador) y del deudor ejecutado. 5.— Extinción. 6.— Problemas que plantea y propuestas de *lege ferenda*.•

1. CONSIDERACIONES INICIALES

La tutela judicial de los derechos e intereses legítimos —proclama el art. 24 de nuestra Constitución (C.E.)— debe ser efectiva. El juicio jurisdiccional, entendido como la determinación irrevocable del derecho al caso concreto (1), en ocasiones puede ser insuficiente para satisfacer la efectividad de la tutela judicial. En consecuencia, se hace necesario articular un instrumento (proceso de ejecución) a través del cual poder llevar a cabo lo declarado en la sentencia firme, permitiendo a los Jueces y Tribunales ejercitar plenamente su función jurisdiccional, esto es, juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (art. 117.3 C.E.). De este modo, se garan-

(1) La esencia de la jurisdicción, destaca SERRA DOMÍNGUEZ, se encuentra en la irrevocabilidad del juicio jurisdiccional. Así, define a la jurisdicción como «la determinación irrevocable del derecho al caso concreto, seguido, en su caso, por su actuación práctica» (SERRA DOMÍNGUEZ M.: «Jurisdicción», en *Estudios de Derecho Procesal*, Edit., Ariel, Barcelona, 1969, p. 50).

tiza el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales firmes, corolario obligado del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (2). Si mediante el proceso declarativo se tiende a conocer utilizando la razón —decía CARNELUTTI— con el proceso ejecutivo se tiende a transformar utilizando la fuerza (3).

La actividad jurisdiccional ejecutiva tiene por finalidad hacer cumplir lo ordenado en un título ejecutivo, y no concluye hasta que el acreedor ejecutante se ve efectiva y totalmente resarcido, no sólo en su crédito inicial, sino en los intereses y costas generados por las actuaciones ante los Tribunales. En esta actividad podemos distinguir dos etapas: la del embargo, y la del procedimiento de apremio. La primera tiene por función concretar el objeto sobre el que ha de recaer la actividad de apremio del propio proceso de ejecución en el que tiene lugar dicho embargo (4); y la segunda, extraer una utilidad económica de los elementos patrimoniales embargados al ejecutado (5), y la entrega de una cantidad determinada de dinero para subsanar el incumplimiento por el ejecutado de lo ordenado en la resolución judicial que es objeto de ejecución (6).

En nuestro ordenamiento jurídico se prevén fundamentalmente tres grandes sistemas para la reparación del incumplimiento del deudor ejecutado. Estos son: la entrega al acreedor ejecutante de una cantidad determinada de dinero previamente embargado; la conversión en dinero de los elementos integrantes del patrimonio del deudor y la posterior entrega al ejecutante de una cantidad determinada del mismo (7); y, la administración forzosa por el acreedor ejecutante de los elementos patrimoniales afectados del ejecutado hasta la obtención de la suma dineraria necesaria para cubrir la cantidad que se le adeuda. Esta última modalidad que puede adoptar el procedimiento de apremio es la que va a constituir nuestro objeto de estudio.

(2) Es reiterada la doctrina del Tribunal Constitucional (TC) según la cual, el cumplimiento de las resoluciones judiciales forma parte integrante del derecho a la tutela efectiva de Jueces y Tribunales consagrado en el art. 24.1 C.E. En este sentido, *vid.* las SSTC 194/1993, de 14 de junio; 34/1993, de 8 de febrero; 41/1993, de 8 de febrero; 153/1992, de 19 de octubre; 149/1989, de 22 de septiembre; 140/1989, de 20 de junio; 92/1988, de 23 de mayo; 4/1988, de 21 de enero; 167/1987, de 28 de octubre; 67/1984, de 7 de junio; 26/1983, de 13 de abril; 32/1982, de 7 de junio; entre otras muchas.

(3) CARNELUTTI, F.: «Sistema del Derecho Procesal Civil», T. I, (traducción de Alcalá-Zamora y Castillo, N., y Sentís Melendo, S.), Edit. UTEHA Argentina, Buenos Aires, 1944, p. 214.

(4) CACHÓN CADENAS, M. J.: «El embargo», Edit. Bosch, Barcelona, 1991, p. 34. De igual modo, *vid.* CARRERAS LLANSANA, J.: «El embargo de bienes», Edit. Bosch, Barcelona, 1957, p. 138.

(5) RAMOS MÉNDEZ, F.: «Derecho Procesal Civil», T. II, 5.^a ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1992, p. 1080.

(6) FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», Edit. Bosch, Barcelona, 1987, p. 12.

(7) En este sistema incluimos la adjudicación en pago del bien embargado, prevista en los arts. 1.504, 1.505 y 1.529 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), así como en los arts. 131.10.^o y 11.^o de la Ley Hipotecaria (LH) y 229 del Reglamento Hipotecario (RH).

La finalidad de la administración forzosa, como tendremos ocasión de constatar, no es otra que satisfacer del mejor modo posible el crédito del acreedor ejecutante con el mínimo deterioro del patrimonio del deudor. Así, con referencia al acreedor, se evita la venta de los bienes embargados en una subasta pública, con la consiguiente depreciación económica que en la práctica se produce sobre tales bienes, pudiendo llegar a obtenerse una cantidad dineraria inferior a la que se le debe; y en favor del deudor, no se le sustraen de su patrimonio los bienes objeto de ejecución (8). Este deseo de armonizar los intereses contrapuestos de acreedor y deudor se refleja en nuestra LEC, al permitirles una amplia libertad de pactos acerca del modo en que debe desarrollarse la administración (9).

Para concluir estas breves consideraciones introductorias, y antes de entrar en el análisis de los distintos aspectos de la administración forzosa de bienes embargados, es menester evidenciar que estamos en presencia de una institución jurídica escasamente tratada por los autores, con una deficitaria e insatisfactoria regulación normativa, huérfana de una doctrina jurisprudencial que complementa estas lagunas legislativas (10). Todo ello ha conducido a su destierro del quehacer de nuestros Tribunales.

2. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS

La administración forzosa, siguiendo a GUASP DELGADO

(8) En este sentido, VICENTE Y CARAVANTES, ya en el siglo pasado, indicaba: «Adjudícanse los bienes en *pretoria* cuando se entrega su posesión al acreedor para que vaya cobrándose su crédito con sus productos ó rentas: verifícase esta adjudicación cuando el crédito ó deuda es de poca monta, y los bienes trabados esceden en mucho de este, y tiene por objeto no privar al deudor innecesariamente del dominio de dichos bienes» (VICENTE Y CARAVANTES, J.: «Tratado histórico. crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil según la nueva Ley de Enjuiciamiento», T. III, Imprenta Gaspar y Roig editores, Madrid, 1858, p. 360).

(9) Lo deseable para lograr una administración forzosa realmente eficaz sería, como observa MANRESA Y NAVARRO, el pleno entendimiento entre acreedor y deudor (MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil», T. V, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1891, p. 602). No obstante, debemos manifestar nuestro escepticismo respecto a la obtención de este entendimiento, pues si a él han podido llegar durante todo el proceso de ejecución difícilmente va a tener lugar en sede de administración forzosa.

(10) En este sentido, MONTERO AROCA destaca que la administración forzosa constituye una de las lagunas más importantes de la LEC (MONTERO AROCA, J.: «Análisis crítico de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su centenario», Edit., Cíftas, S.A., Madrid, 1982, p. 121; e id.: «Juicio crítico de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Conmemoración no festiva de su centenario», en la obra *Para un proceso civil eficaz*, Universidad Autónoma de Barcelona, Bellaterra, 1982, p. 175); y PRIETO-CASTRO FERRANDIZ, L., y DE LA OLIVA SANTOS, A.: «Sistema de recursos. Perfeccionamiento del derecho de ejecución singular», en *X Reunión de Profesores de Derecho Procesal de Universidades Españolas*, Santiago de Compostela, 1977, p. 58, para quienes la administración forzosa «debe ser objeto de profunda revisión».

(11), es la utilización de los rendimientos de un bien, de sus frutos o productos, para con ellos obtener los fines propios de una decisión ejecutiva, es decir, la utilización del valor del bien en uso, lo que se verifica entregando el bien al acreedor ejecutante, pero no para que lo haga suyo, sino para que con sus frutos o productos vaya satisfaciendo su crédito.

La modalidad de administración forzosa en la que vamos a centrar nuestro estudio es la prevista en el procedimiento de apremio, para cuando se declara desierta la segunda subasta, consistente en la entrega al acreedor ejecutante de alguna o todos los bienes embargados para que, con los productos de los mismos y en la medida en que vayan produciéndose, se realice el pago de su crédito (12).

(11) GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», T. I, 3.^ª ed., Edit. Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1968, p. 466.

(12) En los ordenamientos jurídicos alemán e italiano existen instituciones jurídicas similares, si bien con particularidades propias. En Alemania, encontramos la *Zwangsvollstreckung*, prevista de forma genérica, en los §§ 866 y 869 de la *Zivilprozessordnung* de 1877 (ZPO), y regulada de manera pormenorizada en los §§ 146 a 161 de la *Zwangsvollstreckungsgesetz* (ley sobre subasta y administración forzosa) de 24 de marzo de 1897 (ZVG) modificada posteriormente por varias leyes (la última es de 17 de diciembre de 1990). A diferencia de lo que sucede en el ordenamiento español, en el alemán la administración se organiza más detalladamente. Tan sólo nos limitaremos, en este punto, a destacar someramente sus rasgos más característicos. Debemos empezar por indicar que cómo la administración forzosa puede ser solicitada conjuntamente con la subasta pública, e incluso con anterioridad a la misma. Es configurada por la doctrina como una especie de curatela, destinada a satisfacer el pago al acreedor ejecutante, en la que el administrador (tercero nombrado por el Tribunal) se configura como representante legal del deudor ejecutado, atribuyéndosele un poder de representación limitado a los fines propios de la administración. Para ello se le entrega la posesión inmediata de la finca, salvo que ésta se encuentre gravada con cargas preferentes, en cuyo caso la administración forzosa se limita a percibir las rentas que obtendría el deudor ejecutado por la existencia de tales gravámenes. El administrador (curador) tiene el derecho y el deber de ejecutar todos los actos necesarios para la buena conservación, mantenimiento y aprovechamiento adecuado de la finca, siempre que no se altere el uso para el cual estaba destinada pues, en este supuesto, se requiere una previa autorización judicial. Esta administración forzosa se encuentra bajo el continuo control del propio Tribunal, quien puede dar al administrador las instrucciones que estime oportunas, exigirle la prestación de una fianza, imponerle multas y depenarlo en caso de extralimitarse en sus funciones. Además, el administrador responde del incumplimiento de sus deberes, y debe rendir cuentas anualmente al acreedor y al deudor. En contrapartida a todas estas obligaciones, la actuación del administrador es remunerada, debiéndose satisfacer esta remuneración con cargo a los productos y rentas de la finca, como un gasto más de la administración. Para el estudio de las distintas cuestiones problemáticas que presenta la *Zwangsvollstreckung*, vid. BLOMEYER, K.: «Zwangsvollstreckung», Edit., *Walter De Gruyter & Co.*, Berlín 1956, pp. 9, 109, 117 a 124, y 148 a 151; STÖBER, K.: «Die Zwangsvollstreckung in der Praxis, Ausgewählte Probleme und aktuelle Beispielfälle», *KommunikationsforumRecht, Wirtschaft, Steuern*, (RWS-SeminarskriptNr. 10), Köln, 1978/1979; SCHIFFAUER, H.: «Zwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung - Ausgewählte Probleme und aktuelle Beispielfälle», *KommunikationsforumRecht, Wirtschaft, Steuern*, (RWS-SeminarskriptNr. 15), Köln, 1978/1979; LOEWENHEIM, U.: «Zwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung von Grundstücken», en *Neue WirtschaftsBriefe*, n.º 24, 1983, pp. 1617 a 1626; DRISCHLER, K.: «Lasten und Beschränkungen in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung», en *Rechtspflegerjahrbuch*, n.º 49, 1983, pp. 347 a 371; id.: «Lasten und Beschränkungen in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung», en *Rechtspflegerjahrbuch*, n.º 47, 1981, pp. 318 a 344; JAUERNIG, O.: «Zwangsvollstreckung und Konkursrecht», Edit. C.H. Beck, München, 1983, pp. 110-111; TEUFEL, H.: «Zwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung», Edit. Gieseking, Bielefeld, 1984; BECKMANN, R.: «Zwangsvollstreckung - lohnt sich das?», en *Kommunal-Kassen-Zs.* n.º 5, 1986, pp. 84-85; y ARIENS, P.; y LÜKE, W.: «Zivilprozessrecht. Erkenntnisverfahren. Zwangsvollstreckung», Edit. C.H. Beck, München, 1994, p. 470.

De esta definición se desprende la gran similitud existente entre la administración forzosa y la anticresis, como derecho real constituido en garantía de una obligación y que autoriza a su titular para percibir los frutos de un bien inmueble del deudor, con el fin determinado de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieran, y después, o cuando no fueren debidos, a la satisfacción del capital de su crédito (13). Esta

En Italia, para la misma función se encuentra la *amministrazione giudiziaria*, regulada en los arts. 592 a 595 del *Código de Procedura Civile* de 1942 (CPC). En el ordenamiento italiano se prevé, para cuando queda desierta la primera subasta, una eventual administración forzosa de las líneas embargadas, o bien otra nueva subasta. La administración la puede ejecutar el propio acreedor, previa autorización judicial, o incluso el propio deudor si hay acuerdo unánime de todos los acreedores. El administrador debe periódicamente presentar cuentas de su gestión y depositar las rentas obtenidas en el modo establecido por el juez. No obstante, durante el curso de esta administración el juez puede disponer que tales rentas sean entregadas al acreedor ejecutante. Cualquier tipo de controversia entre acreedor y deudor se resuelve mediante una comparecencia judicial. Por último, merece destacarse la existencia de una limitación temporal en la duración de la administración a tres años. Para el análisis detallado del alcance, contenido y dificultades prácticas que plantea la *amministrazione giudiziaria*, vid. por todos, PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», en *Studi in onore di Enrico Redenti*, vol. II, Edit. Giuffrè, Milano, 1951, pp. 221 a 247; e id.: «Amministrazione giudiziaria», en *Enciclopedia del Diritto*, T. II, Edit. Giuffrè, Milano, 1958, pp. 212 a 219. De igual modo, vid. D'ONOFRIO, P.: «Comentario al nuovo Codice di Procedura Civile», vol. II, Edit. CEDAM, Padova, 1941, pp. 113 a 115; ANDRIOLI, V.: «Commento al Codice di Procedura Civile», vol. III, 3.^a ed., Edit. Eugenio Jovene, Napoli, 1957, pp. 280 a 286; SATTA, S.: «Commentario al Codice di Procedura Civile», T. III, Edit. Giuffrè, Milano, 1966, pp. 407 a 412; CARPI, F.; COLESANTI, V.; y TARUFFO, M.: «Comentario breve al Codice di Procedura Civile», Edit. CEDAM, Padova, 1984, pp. 759 a 761; o BONGIORNO, G.: «Espropriazione immobiliare», en *Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione Civile*, T. VIII, Edit. UTET, Torino, 1992, pp. 65 a 67.

(13) CASTÁN TOBEÑAS, J.: «Derecho Civil Español Común y Foral», T. II, 11.^a ed., Edit. REUS, S.A., Madrid, 1973, p. 520. Sin ánimo de realizar un alarde bibliográfico y al solo efecto de facilitar al lector la doctrina referente a la anticresis, institución que, como tendremos ocasión de analizar, tiene una especial trascendencia para nuestro estudio al colmar ciertas lagunas normativas de la administración forzosa, debemos destacar no sólo los Tratados y obras generales de Derecho Civil (así, HERNÁNDEZ MORENO, A.: «Comentario del Código Civil», T. II, Ministerio de Justicia, 1991, pp. 1926 y ss.; SANTOS BRIZ, J.: «Código Civil. Doctrina y jurisprudencia», T. VI, Edit. Trivium, Madrid, 1991, pp. 793 y ss., e id.: «Derecho Civil. Teoría y prácticas», T. II, Edit. EDERSA, Madrid, 1973, pp. 689 y ss.; LA-CRUZ BERDEJO, J. L.: «Derechos reales», vol. II, 2.^a ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1991, pp. 396 y ss.; DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN, A.: «Sistema de Derecho Civil», vol. III, 4.^a ed., Edit. Tecnos, Madrid, 1989, pp. 558 y ss.; ALVAREZ-CAPEROCHIPI, J. A.: «Curso de Derechos Reales», T. II, Edit. Civitas, S.A., Madrid, 1987, pp. 211 a 221; ALBADALEJO, M.: «Derecho Civil», T. III, vol. II, 5.^a ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1983, pp. 266 y ss.; ESPIN, D.: «Manual de Derecho Civil Español», vol. II, 6.^a ed., Edit. EDERSA, Madrid, 1981, pp. 509 y ss.; GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», T. XXIII, Edit. EDERSA, Madrid, 1979, pp. 525 y ss.; PUIG BRUTAU, J.: «Fundamentos de Derecho Civil», T. III, vol. III, 2.^a ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1974, pp. 47 y ss.; CASTÁN TOBEÑAS, J.: «Derecho Civil Español Común y Foral», T. II, 11.^a ed., *ob. cit.*, p. 519 y ss.; PUIG PEÑA, F.: «Tratado de Derecho Civil Español», T. III, vol. II, 2.^a ed., Edit. EDERSA, Madrid, 1958, pp. 463 y ss., id.: «Compendio de Derecho Civil Español», T. II, 3.^a ed., Edit. Pirámide, Madrid, 1976, pp. 673 y ss.; SANTAMARÍA, J.: «Comentarios al Código Civil», T. II, Edit. EDERSA, Madrid, 1958, pp. 923 y ss.; SCAEVOLA, Q. M.: «Código Civil», T. XXIX, Edit. REUS, Madrid, 1955, pp. 561 y ss.; MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios al Código

similitud nos conduce a pensar que estamos ante una especie de «anticresis procesal forzosa» (14), pues tiene lugar en el marco del proceso de ejecución (procesal) y su constitución es independiente a la voluntad del deudor (forzosa) (15). En función de la presente configuración jurídica de la administración forzosa, entendemos que le son aplicables, por vía analógica, los preceptos reguladores de la anticresis. Ello resulta especialmente positivo en orden a determinar con precisión el ámbito de los derechos y obligaciones tanto del acreedor ejecutante como del deudor ejecutado (16).

Civil Español», T. XII, 5.^a ed., Edit. REUS, Madrid, 1951, pp. 551 y ss.; y, BONELY SÁNCHEZ, L.: «Código Civil Español», vol. IV, Barcelona, 1891, pp. 876 y ss.), sino también los estudios monográficos de BATLLE VÁZQUEZ, M.: «Anticresis», en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, T. II, Edit. Seix, Barcelona, 1950, pp. 697 y ss.; PENZOL VIANDE, R.: «La posesión en la anticresis», en *Foro Gallego*, 1949, pp. 163 y ss.; GARCÍA-GRANERO, A.: «Acercas de la naturaleza jurídica del Derecho de anticresis», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 206-207, 1945, pp. 457 y ss.; SANZ FERNÁNDEZ, A.: «El derecho de preferencia en la anticresis», en *Revista de Derecho Privado* (R.D.P.), núm. 313, 1943, pp. 223 y ss.; MAS CASAMADA, J.: «Anticresis», en *La Notaría*, 1898, pp. 185 y ss.; y, FALCÓN, M.: «Pacto anticrético», en *Revista de Tribunales*, 1893, pp. 3 y ss.

(14) En este orden de ideas, debemos poner de manifiesto que parte de la doctrina califica a esta administración forzosa como un «verdadero derecho de anticresis» (en este sentido, se pronuncia ROCA SASTRE respecto a la administración provisional o interina de bienes especialmente hipotecados, en «Derecho Hipotecario», T. IV, 2.^o, 7.^a ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1979, p. 1128); o una «anticresis impropia e inversa» (así, SAEZ JIMÉNEZ, J., y LÓPEZ FERNÁNDEZ DE GAMBOA, E.: «Compendio de Derecho Procesal Civil y Penal», T. III, vol. I, Edit. Santillana, Madrid, 1969, p. 1016, quienes califican a esta anticresis como «impropia», pues «no nace de pacto o convención, sino de una imposición legal taxativa cuando se cumplen los presupuestos que la Ley señala», e «inversa» ya que «primero se intenta realizar el valor, y ante su imposibilidad práctica, se acude a tratar de cubrir el importe de la ejecutoria con los frutos periódicos que la cosa inmueble pueda producir»; o una «anticresis forzosa» (de este modo, CARNACINI, T.: «Contributo alla teoria del pignoramento», Edit. CEDAM, Padova, 1936, p. 50; PROVINCIALI, R.: «Amministrazione giudiziaria», *ob. cit.*, p. 213; y, ALCALÁ ZAMORA Y CASTILLO, M.: «Síntesis del Derecho Procesal (Civil, Mercantil y Penal)», T. II, Derecho procesal mexicano, México, 1977, p. 441); e incluso algún autor ha llegado a concebir la anticresis como una simple administración (de esta opinión es ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, J. A.: «Curso de Derechos Reales», T. II, *ob. cit.*, p. 216).

(15) No obstante, como tendremos ocasión de analizar, ello no obsta para que puedan existir pactos privados entre acreedor ejecutante y deudor ejecutado acerca del modo y la forma de practicarse la administración forzosa (art. 1.522.1 LEC).

(16) Esta supletoriedad de la normativa referente a la anticresis es defendida, entre otros, por MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios ...», T. V., *ob. cit.*, p. 621; GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», 6.^a ed., *ob. cit.*, p. 467; y, FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *op. cit.*, p. 52. De este modo, se logra parcialmente solventar las considerables lagunas que encontramos en la LEC en materia de administración forzosa.

Esta conformación de la administración forzosa pone en evidencia su incorrecta asimilación a la dación en pago, pues ésta comporta la entrega al acreedor de bienes distintos de los debidos con objeto de extinguir una obligación (17), esto es, una especie de adjudicación en pago prevista en el art. 1.504 LEC. De igual modo, tampoco se trata de una cesión de bienes, en la medida en que ésta supone la entrega de bienes al acreedor para que con lo obtenido en su venta resarza su crédito (18).

De esta definición se deducen los rasgos caracterizadores de la administración forzosa. Así, destacan:

1. *Su opcionalidad.* La administración forzosa es una modalidad de realización de los bienes que, en el proceso de ejecución, se ofrece al acreedor ejecutante cuando queda desierta la segunda subasta por falta de licitadores. En este momento, se le presentan tres opciones: la administración forzosa; la adjudicación en pago de los bienes embargados, por las dos terceras partes de la cantidad que hubiera servido de tipo a la segunda subasta, esto es, la mitad del valor de los mencionados bienes (art. 1.505.I LEC); o instar la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo (art. 1.506.I LEC).

De igual modo, el ejecutante puede optar por esta institución cuando la ejecución se dirige contra bienes especialmente hipotecados, y exista un pacto contractual expreso en virtud del cual el acreedor pueda encargarse de la administración de los mismos mientras se verifica la venta en dicha ejecución (art. 1.530 LEC).

2. *Su subsidiariedad.* La administración forzosa es un medio sustitutivo de la subasta desierta, es decir, a ella el acreedor ejecutante no puede acogerse facultativamente al inicio del procedimiento de apremio, sino tan sólo cuando la segunda subasta queda desierta (19).

(17) Acerca de la dación en pago, *vid.* SASTRE PAPIOL, S.: «La dación en pago», Edit. Bosch, Barcelona, 1990; SERRANO ALONSO, E.: «Consideraciones sobre la dación en pago», en *R.D.P.*, mayo, 1978, pp. 416 y ss.; FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C. R.: «Naturaleza jurídica de la dación en pago», en *Anuario de Derecho Civil (A.D.C.)*, julio-septiembre, 1957, pp. 753 y ss.; y, LATOUR BROTONS, J.: «Notas sobre la dación en pago», en *R.D.P.*, julio-agosto, 1953, pp. 625 y ss.

(18) Respecto a la cesión de bienes como modo sustitutivo de cumplimiento de las obligaciones, *vid.* DE GAMBON ALIX, G.: «Notas sobre la naturaleza jurídica del contrato de cesión de bienes», en *R.D.P.*, noviembre, 1962, pp. 1058 y ss.; COSSIO Y CORRAL, A.: «Convenios extrajudiciales de cesión de bienes para pago de deudas», en *R.D.P.*, enero, 1953, pp. 1 y ss.; y, PUIG PEÑA, F.: «Cesión de bienes», en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, T. IV, Edit. Seix, Barcelona, 1952, pp. 57 y ss.

(19) De igual modo, la *amministrazione giudiziaria* italiana tiene este carácter subsidiario, pues el art. 591 *CPC* la configura como una medida sustitutiva y eventual de la segunda subasta. Al respecto, *vid.* PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 224.

Sin embargo, este rasgo definidor debe matizarse, pues, como hemos indicado, existe la posibilidad de solicitar la administración en pago provisionalmente con anterioridad a la primera subasta, para cuando la ejecución se haya dirigido contra bienes especialmente hipotecados y haya pacto contractual que legitime al acreedor a encargarse de la administración, así como de la posesión de los mismos, en tanto se verifica la venta (art. 1.530 LEC). Esta eventualidad se recoge positivamente en la normativa del procedimiento judicial sumario para bienes hipotecados, en el art. 131.6.º LH, y análogamente para el procedimiento judicial sumario referente a la hipoteca mobiliaria, en el art. 84.III de la Ley de Hipoteca Mobiliaria (LHM). A nuestro entender, estos supuestos constituyen verdaderas administraciones forzosas o medios de realización de bienes, pues el acreedor puede que se vea, antes de verificarse la venta, satisfecho en su crédito, intereses y costas, con los productos del bien administrado.

Siguiendo el modelo alemán de *Zwangsvverwaltung*, en la que se permite al acreedor ejecutante optar entre la venta del bien en pública subasta y la administración forzosa, o incluso solicitarlos conjuntamente (20), entendemos que en aras a potenciar la virtualidad práctica de la institución objeto de estudio, de *lege ferenda* sería conveniente que ambos medios de realización de bienes fuesen colocados en el mismo plano, e incluso permitir la solicitud de la administración forzosa durante toda la ejecución pues, al margen de que con ello puede avanzarse la satisfacción parcial del crédito al acreedor, de mostrarse fructífera la administración puede suceder que, al llegar el momento de la subasta, el ejecutante prefiera evitarla, por el peligro de malbaratarse los bienes ejecutados, y seguir en su administración.

3. *La presunta restricción de su elemento objetivo.* Si bien el art. 1.521 LEC prevé la administración forzosa sólo respecto a las *fincas embargadas* (rústicas o urbanas) (21), a nuestro entender, no debe realizarse una lectura literal del citado precepto, y extenderse tal opción a toda clase de bienes afectados susceptibles de administración y aptos para producir frutos o rentas (22), esto es, que sean productivos. Al respecto, podemos formular distintos razonamientos postuladores de la tesis aquí defendida:

— la necesaria adecuación de la normativa decimonónica de la LEC a las transformaciones constantes y vivas de la realidad económi-

(20) Cfr: el párrafo segundo del § 866 ZPO.

(21) Similar formulación legal se prevé para la *Zwangsvverwaltung* alemana (§ 866 ZPO), y para la *amministrazione giudiziaria* italiana (art. 592 CPC).

(22) De este modo, REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo en la L.E.C. Española», 2.ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1963, p. 221; GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», 3.ª ed., *ob. cit.*, p. 468; FENECH NAVARRO, M.: «Derecho Procesal Civil», Edit. AGESA, Madrid, 1980, p. 498; y, MONTERO AROCA, J. (en AA.VV): «Derecho Jurisdiccional», T. II, vol. II, 3.ª ed., *ob. cit.*, p. 165.

ca, con objeto de dar a esta institución una mayor virtualidad y eficacia (23). Lo cierto es que, como apunta algún autor (24), las constantes evoluciones socio-económicas de este siglo han desplazado el peso patrimonial de los valores rústicos y urbanos hacia los valores industriales, por lo que la aceptación de la tesis aquí defendida supone extender el ámbito objetivo de la administración forzosa hasta convertirla en un medio ordinario de realización (25). De este modo, la administración resulta un instrumento idóneo de realización de otros tipos de bienes. Piénsese, por ejemplo, en aquellos bienes sobre los que no es posible proceder inmediatamente a su venta por existir una prohibición legal, judicial o administrativa de disponer; o, en aquellos supuestos en los que leyes especiales prevén la administración forzosa como medio específico de realización (así, el art. 89 del Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de los transportes terrestres (26), para cuando se embargue una concesión de servicios públicos regulares permanentes de transporte de viajeros por carretera);

— la armonización de distintos preceptos de la propia LEC. La Ley 34/1984 de 6 de agosto, reformadora de la LEC, introdujo en el listado de bienes embargables una importante novedad: los establecimientos mercantiles e industriales (art. 1.447.10 LEC), es decir, las empresas en funcionamiento (27). Parece lógico pensar que este tipo de bienes pueda ser sometido a esta modalidad de realización por adecuarse, en gran medida, a la finalidad que se persigue con la administración forzosa. Así, hay que lamentar la actitud del legislador urgente al desaprovechar la gran oportunidad que ofreció la citada Ley de Reforma Procesal para modificar la normativa del procedimiento de apremio (28);

— la interpretación teleológica de la LEC en materia de realización de bienes. Nuestra LEC con la administración forzosa pretende

(23) En esta línea, FENECH NAVARRO, M.: «Derecho Procesal Civil», *ob. cit.*, p. 498; y, FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A. «Derecho Procesal Civil», T. III, Edit. Centro de Estudios Ramón Areces, S. A. Madrid, 1990, p. 219.

(24) Así, FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A.: «Derecho Procesal Civil», T. III, *ob. cit.*, p. 219, nota 7.

(25) Por otro lado, no podemos olvidar que de acuerdo al art. 3 Código Civil (CC), constituye un criterio básico de interpretación de las normas jurídicas «la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas».

(26) Publicado en el *Boletín Oficial del Estado* núm. 241/1990, de 8 de octubre.

(27) Acerca del alcance que cabe dar a los términos utilizados en el art. 1.447.10 LEC, *vid.* las opiniones contrapuestas de CACHÓN CADENAS, M. J.: «El embargo», *ob. cit.*, pp. 501 y ss.; y, LORCA NAVARRETE, A. M.^a: «En torno al embargo del establecimiento mercantil», en *La Ley*, 1985, pp. 1175 y ss.

(28) En el mismo sentido, FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 323, nota 910 *in fine*.

otorgar al acreedor ejecutante la posesión de los bienes embargados para que con sus productos satisfaga su crédito. En consecuencia, si con otros tipos de bienes, no relacionados en la LEC, puede alcanzarse dicha finalidad, no existe razón alguna que justifique la inadmisión de la administración forzosa en dichos supuestos (29); y

— el no existir una prohibición expresa (30). Al faltar en nuestro código procesal una norma en la que expresamente se excluya la eventual aplicación de la regulación de la administración forzosa a otro tipo de bienes, entendemos que ello puede tener lugar por vía analógica.

En conclusión, si bien *a priori*, a tenor de una lectura literal de la LEC podría entenderse que la administración forzosa se refiere exclusivamente a fincas rústicas y urbanas, la lectura teleológica, sistemática y lógica de la misma, permite que puedan ser objeto de esta modalidad de ejecución todos aquellos bienes o derechos susceptibles de ser productivos.

4. *Se trata de un pago pro solvendo y no pro soluto*. La entrega del bien embargado al acreedor ejecutante se efectúa para que con los productos del mismo se satisfaga su crédito. La constitución de la administración forzosa supone un cambio no en la titularidad del dominio, sino en la posesión del bien mismo, del que se desapodera al deudor para transmitirlo al acreedor (31). No sucede lo mismo respecto a los frutos o productos del bien, pues su percepción es título suficiente de propiedad a favor del acreedor.

En este punto, se hace necesario efectuar una serie de puntualizaciones referentes a supuestos en los que dicha traslación de la posesión se limita o incluso no se lleva a cabo. Ello se produce cuando existen sobre el bien embargado gravámenes preferentes. Así:

a) si la finca está en arrendamiento, en censo, o foro, la administración se reduce al derecho a percibir las rentas correspondientes, sin modificación en la posesión fáctica del bien (32);

(29) Máxime si el propio art. 3 CC recoge como criterio básico de interpretación de las normas jurídicas, el atender «fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

(30) Así, FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 323.

(31) De igual modo, el art. 592 CPC italiano prevé la entrega de la finca sometida a *amministrazione giudiziaria* al acreedor, si bien puede ofrecerse la posesión del bien al deudor, en el supuesto de mediar consenso unánime de los acreedores. Diferente tratamiento jurídico merece la *Zwangsvverwaltung* alemana, pues la administración de la finca no es atribuida ni al acreedor ni al deudor, sino a un tercero designado por el Tribunal (§ 150.I ZVG), que actúa a modo de curador, si bien para el supuesto de fincas destinadas a explotaciones de tipo agrícola o forestal, puede nombrarse administrador al deudor y con él un interventor, bajo cuya supervisión gestiona la finca (§§ 13.I y II y 14 del Decreto presidencial de 8 de diciembre de 1931).

(32) Así, expresamente, para la *Zwangsvverwaltung* alemana se pronuncia el § 148.I ZVG, según el cual, la administración forzosa alcanza los arrendamientos constituidos sobre la finca, atribuyéndose al administrador el derecho a percibir su pago. En doctrina, *cfr.* ARENS, P.; y LÜKE, W.: «Zivilprozessrecht. Erkenntnisverfahren. Zwangsvollstreckung», *ob. cit.*, p. 470; o, BLOMEYER, K.: «Zwangsvollstreckung», *ob. cit.*, p. 149.

b) si la finca está en posesión de tercero a título de uso o habitación, el administrador tendrá derecho, únicamente, a una administración parcial si este tercero no aprovecha todos los frutos (en el caso del «uso») o no ocupa todas las habitaciones (en el caso de la «habitación»);

c) si la finca está sometida a usufructo, la administración no es posible mientras dicho derecho real subsista;

d) si la finca se encuentra dada en aparcería, la administración se limita al ejercicio de los derechos y al cumplimiento de las obligaciones propias del cedente, repartiéndose el producto por partes alcuotas el administrador ejecutante y el aparcerero en proporción a las respectivas aportaciones de este último y del propietario ejecutado, según el art. 102 de la Ley 83/1980 de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos; y,

e) por último, indicar que si sobre la finca recaen varias administraciones forzosas, la efectividad de las mismas, entendemos con FRANCO ARIAS (33), debe tener lugar según el grado de preferencia de los respectivos embargos, atendiendo fundamentalmente para determinar la preferencia a la fecha de la anotación del embargo del bien a administrar (34).

Con referencia a los derechos reales existentes sobre el bien embargado, debemos destacar que se mantienen los distintos de la pura posesión. De este modo, tanto las cargas anteriores o preferentes, como posteriores o no preferentes, subsisten con su misma extensión: respecto a las primeras, el acreedor ejecutante, como administrador, debe atender a su satisfacción y pago con los productos de la administración, pues, de no hacerlo queda abierta la posibilidad de ejercitar las acciones (declarativas o ejecutivas) contra el bien administrado; y con referencia a las segundas, la eficacia de su ejecución se pospone a la extinción de la administración (35).

(33) FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 327 (especial atención a la nota 924). Igual regla se sigue para la administración provisional o interina de bienes especialmente hipotecados, pues de confluir varias administraciones, y de acuerdo a la regla 6.^a del art. 131 LH, la efectividad de las mismas se subordina al grado de prelación de las respectivas hipotecas (*cf.* ROCA SASTRE, R. M.: «Derecho Hipotecario», T. IV, 2.^a, 7.^a ed., *ob. cit.*, p. 1129).

(34) En opinión de TOMÉ PAULE, para una futura modificación legislativa del procedimiento de apremio, si la administración es solicitada por más de un acreedor ejecutante, la preferencia para llevarla a efecto recae en aquél que antes haya logrado el auto de administración, y si son de la misma fecha, el primero que haya obtenido la entrega de los bienes TOMÉ PAULE, J.: «La subasta judicial», tesis doctoral inédita, Madrid-Zaragoza, 1974, pp. 314 y 315 [opinión recogida por FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, pág. 327, nota 924].

(35) En este sentido. MONTERO AROCA, J. (en AAVV): «Derecho Jurisdiccional», T. II, vol. II, 3.^a ed., *ob. cit.*, p. 167. Sin embargo, GUASP DELGADO no realiza tal distinción de cargas en cuanto a su eventual ejecución, lo que da atender que la postergación de la ejecución de las citadas cargas hasta la extinción de la administración se produce independientemente de que éstas sean anteriores o preferentes, o posteriores o no preferentes (GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», 3.^a ed., *ob. cit.*, p. 471). De igual modo, así expresamente se pronuncian, con referencia a la anticresis, CASTÁN TOBEÑAS, J.: «Derecho Civil Español Común y Foral», T. II, vol. II, 11.^a ed., *ob. cit.*, pp. 526 y 527; y, GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», T. XXIII, *ob. cit.*, pp. 549 y 550.

5. *Su incompatibilidad con la administración cautelar o judicial.* Al constituirse la administración forzosa —indica el art. 1.505.II LEC— debe cesar la administración judicial que se hubiere constituido con arreglo a lo dispuesto en el art. 1.450 LEC. Ambas administraciones, la judicial y la forzosa, son incompatibles pues, como observa FRANCO ARIAS, recaen sobre el mismo objeto, esto es, el elemento patrimonial del deudor sometido a realización. Pese a esta identidad objetiva, son múltiples las diferencias existentes entre ellas. Así:

— por el momento procesal en el que tienen lugar, naturaleza jurídica y finalidad. La administración judicial es una forma de garantizar, en la fase del embargo, la afección de determinados bienes (frutos y rentas) a las resultas de una posterior ejecución, es decir, tiene una naturaleza cautelar. Con ella, precisamente, se pretende asegurar que tales bienes no se sustraigan durante la sustanciación del proceso de ejecución. Sin embargo, la administración forzosa tiene lugar durante el procedimiento de apremio y es una forma de realización o ejecución de bienes, por lo que su naturaleza ejecutiva es indiscutible. Su finalidad no es ya conservar bienes para una futura ejecución, sino obtener, con su gestión, un producto con el que satisfacer el crédito del ejecutante;

— por el destino de los productos. En la administración judicial los frutos del bien gestionado son entregados al Juzgado, quedando afectados a la ejecución. En la forzosa, tales frutos los adquiere directamente el ejecutante;

— por la persona del administrador. Este en la administración judicial es un tercero designado por el acreedor y nombrado por el Juez (36), y sólo puede ser una persona física, pues sólo ésta tiene capacidad, y puede cumplir las obligaciones que la Ley impone al administrador, así como asumir las responsabilidades —incluso criminales— que conlleva su nombramiento (37). En la administración forzosa el administrador es el propio ejecutante (38), pudiendo ser éste tanto una persona física como jurídica (39);

— por la función y remuneración del administrador. En la administración judicial, es un auxiliar o colaborador del Juez, y en consecuencia, actúa como los demás auxiliares del órgano jurisdiccional, con potestad delegada, esto es, actúa como mero mandatario o apoderado

(36) Arts. 1.450I LEC y 3 del Decreto-Ley 18/1969, de 20 de octubre, por el que se regula la administración judicial en el embargo de empresas.

(37) En este sentido, FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A.: «Derecho Procesal Civil», T. III, *ob. cit.*, p. 327.

(38) Art. 1.521 LEC.

(39) De este modo, *vid.* FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 326.

del Juez que lo nombra (40). Precisamente, debido al carácter auxiliar del administrador, éste tiene derecho a percibir una remuneración por la función que desempeña (41). En la administración forzosa, el administrador no es auxiliar de nadie, a pesar de que para llevar a cabo determinadas actuaciones sobre los bienes embargados necesite, como tendremos ocasión de analizar, autorización judicial. Su gestión no es retribuida, debiéndose imputar el producto derivado de esta administración al resarcimiento sólo de su crédito, intereses, y costas;

— por la prestación de fianza. El administrador —en la administración judicial— debe prestar fianza si el Juez así lo acuerda a petición del sujeto pasivo de la medida cautelar (42). Sin embargo, el acreedor ejecutante —en la administración forzosa— no debe prestar ningún tipo de fianza.

No obstante la incompatibilidad de administraciones y sus notables diferencias, ello no es óbice para que la normativa de la administración judicial pueda ser aplicable, supletoriamente, a la forzosa (43).

6. *Su provisionalidad.* La administración forzosa tiene un carácter provisional, finalizando cuando el acreedor ejecutante se resarce de su crédito, intereses, y, costas, con el producto de los bienes sometidos a administración. Así, el art. 1.527 LEC proclama que tales bienes volverán de nuevo a la posesión del deudor ejecutado una vez el ejecutante haya visto satisfecho su crédito.

3. PROCEDIMIENTO PARA SU ADOPCIÓN

El momento procesal oportuno para solicitar la administración forzosa tiene lugar —de acuerdo al art. 1.505.I LEC— después de quedar desierta la segunda subasta.

Sin embargo, en la hipótesis prevista en el art. 1.530 LEC, la administración puede instarse con anterioridad al procedimiento de apremio. Este precepto faculta al acreedor ejecutante para solicitar y obtener, en cualquier momento (44), la posesión de los bienes embargados cuando la ejecución se dirija contra bienes especialmente hipotecados y fuere pacto

(40) Así, STS de 30 de junio de 1921, en *Jurisprudencia Civil*, T. 153, núm. 106, pp. 532 a 540. Al respecto, *vid.* CARRERAS LLANSANA, J.: «El embargo de bienes», *ob. cit.*, pp. 492 a 495.

(41) Arts. 1.033 LEC y 6 del citado Decreto-Ley 18/1969.

(42) De este modo, *vid.* los arts. 1.007 LEC y 6 del Decreto-Ley 18/1969.

(43) En este sentido, *vid.* STS 5 de junio de 1944 (Ar. 811). De igual modo, *cf.* el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 14.^ª), de 9 de mayo de 1994 (en «Actualidad Civil [Audiencias]», n.º 21/1994, p. 2415).

(44) Incluso, como indica MANRESA Y NAVARRO, en este supuesto la solicitud de administración forzosa puede formularse ya inicialmente con la demanda (MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios ...», T. V, *ob. cit.*, p. 626).

expreso del contrato que el acreedor pueda encargarse de la administración de los mismos en tanto se verifica la venta (45). A nuestro entender, esta administración ejecutiva provisional o interina a pesar de no cumplir, en sentido estricto, todas las características de la administración forzosa (46), sí debe ser considerada como tal, es decir, como un medio de realización de bienes, pues el ejecutante que ejercita esta facultad puede que, con los productos del bien administrado, se vea satisfecho en su crédito, intereses y costas, antes de que se verifique la venta del bien en pública subasta, al ser de aplicación para dicha administración los arts. 1.521 y siguientes LEC, esto es, la normativa reguladora de la administración forzosa (art. 1.530 *in fine* LEC).

Una vez solicitada la administración forzosa, debe el órgano jurisdiccional pronunciarse razonadamente, esto es, en forma de auto (47), otorgándola o denegándola *inaudita parte debitoris*, tanto en el caso de la administración ejecutiva provisional porque así lo establece la ley, como en la prevista en el art. 1.505 LEC porque tampoco se exige (48).

Contra la resolución denegatoria procede recurso de reposición, que deberá interponerse dentro del tercer día desde su notificación (art. 380 LEC), y contra el auto que lo resuelve, recurso de apelación en ambos efectos. Si bien el régimen general de los recursos de apelación interpuestos durante el proceso de ejecución es el de su admisión en un solo efecto (arts. 949.I y 1.531.I LEC), con la consiguiente no suspensión

(45) Como tuvimos ocasión de destacar, la presente eventualidad se recoge positivamente en el art. 131.6.^o LH con referencia al procedimiento judicial sumario para bienes hipotecados, y análogamente en el art. 84.III LHM respecto al procedimiento judicial sumario en materia de hipoteca mobiliaria.

(46) Así, destaca la inexistencia de la subsidiariedad.

(47) En este sentido, GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», T. I, 3.^a ed., *ob. cit.*, p. 469, entiende que dicha resolución debe ser un auto; y, ROCA SASTRE, R. M.: «Derecho Hipotecario», T. IV, 2.^o, 7.^a ed., *ob. cit.*, p. 1127, nota 5 (respecto a la administración provisional o interina de bienes especialmente hipotecados). De igual modo, en Italia, PROVINCIALI destaca que si bien el otorgamiento de la *amminstrazione giudiziaria* «costituisce un potere discrezionale devoluto al prudente arbitrio del giudice dell'esecuzione», en la resolución judicial debe expresamente «soppesare le ragioni di convenienza, da un lato, tra il procedere alla vendita sotto costo, essendosi esperiti gli incanti senza raggiungere il prezzo minimo voluto per legge e non ritenendosi opportuno procedere all'assegnazione, e, dall'altro, il differirla per un tempo piú o meno lungo, in attesa di piú favorevoli occasioni venali, nel termine massimo dalla legge consentiti. Potere che implica una sottile e delicata valutazione dei vantaggi d'un miglior realizzo differito in confronto di un realizzo minore ma inmediato, in considerazione di una quantita di elementi; facilita o meno della gestione, gettioto presumibile delle rendite, ...» (PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 223). De igual modo, *vid.* BONSIGNORI, A.: «L'esecuzione forzata», 2.^a ed., Edit. Giappicheli, Torino, 1991, p. 268.

(48) Al respecto, con referencia a la administración provisional o interina de la finca hipotecada, *cfr.* ROCA SASTRE, R. M.: «Derecho Hipotecario», T. IV, 2.^o, 7.^a ed., *ob. cit.*, pp. 1127-1128.

de su tramitación, en nuestra opinión, al margen de entender que estamos ante uno de los supuestos excepcionales del art. 1.531.II LEC en los que se prevé el doble efecto del recurso de apelación, el perjuicio irreparable que se le puede causar al acreedor ejecutante de realizarse los bienes embargados en tercera subasta, sin sujeción a tipo alguno, es razón suficiente para sostener el mencionado doble efecto del recurso de apelación, máxime si tenemos en cuenta que dicha suspensión no perjudica, en ningún caso, al deudor ejecutado.

Si se concede la administración forzosa, ésta se lleva a cabo entregando los bienes al acreedor bajo inventario (art. 1.521 LEC). Ordinariamente, el Juez comisiona para la práctica del inventario al agente judicial, asistido del Secretario u Oficial habilitado. Este inventario judicial no requiere formalidad alguna, debiéndose documentar en los autos dentro de la correspondiente pieza separada de administración forzosa que oportunamente se habrá formado. De igual modo, con objeto de lograr la mayor publicidad posible a esta administración forzosa sería conveniente permitirse su acceso a los registros públicos correspondientes (49).

El acreedor y el deudor pueden establecer, por medio de acuerdos privados, las condiciones con que el primero debe administrar los bienes embargados y la forma y época en que ha de rendir cuentas de sus productos (art. 1.522 I LEC). Estos acuerdos deben constar en los autos, y no pueden exceder los límites del principio de la autonomía contractual del art. 1.255 CC, esto es, la ley, la moral, y el orden público. Sobre tales acuerdos se ciñen además dos límites: no pueden contener una exoneración absoluta de la obligación legal de rendir cuentas para el administrador (50); y, no pueden facultar al ejecutante para que ceda la oficial administración a un tercero, quedando relevado del cumplimiento de las obligaciones propias del cargo (51). Sin embargo, entendemos que bajo control jurisdiccional, no existe obstáculo alguno para que la administración se realice materialmente por un tercero (52), siendo deseable que de *lege ferenda* se permitiera la posibilidad de que terceros profesionales se encargasen, bajo la fiscalización judicial, de la gestión y administración de los bienes sometidos a administración forzosa (53).

(49) Así sucede en la *Zwangsvollstreckung* alemana (cfr. BLOMEYER, K.: «Zwangsvollstreckung», *ob. cit.*, p. 148).

(50) En esta línea, ALVAREZ-CAPEROCHEPI, en materia de anticresis, destaca que «en el derecho moderno la obligación de rendición de cuentas es de orden público en todo supuesto de administración de cosa ajena, y no puede ser renunciada» (ALVAREZ-CAPEROCHEPI, J. A.: «Curso de Derechos Reales», T. II, *ob. cit.*, p. 219).

(51) En este sentido, REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo ...», *ob. cit.*, p. 218; y, FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 328.

(52) Así se pronuncia REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo ...», *ob. cit.*, p. 218.

(53) De este modo, cfr. PRIETO-CASTRO Y FERRANDIZ, L.: «Tratado de Derecho Procesal Civil», T. II, Edit. Aranzadi. Pamplona, 1982, p. 787.

En ausencia de convenio, debe recurrirse, como régimen supletorio, al consuetudinario (art. 1.522 II LEC). La doctrina es unánime en la crítica a esta opción legislativa (54), y ello no sólo por la dificultad de determinar los criterios de administración que fija «la costumbre del país», sino porque en caso de que ésta exista, lo más probable es que sea del todo insuficiente para resolver muchos de los problemas que se plantean en la administración forzosa (55). A nuestro entender, para subsanar este defecto, debería acudirse a otros criterios, tales como la administración del bien en la forma que de el rendimiento para el cual está destinado, o al criterio de la mayor productividad del bien, siempre bajo control judicial (56). Para evitar en la medida de lo posible este inconveniente sería oportuno que de *lege ferenda* el acreedor, al solicitar la administración forzosa, formulase por escrito las condiciones en las que pretende desarrollarla, con objeto de que el juez ejecutor, tras dar vista del mismo al deudor ejecutado, fijase las reglas de la administración, aceptando los acuerdos de las partes que considerase admisibles y decidiendo respecto a los puntos en que no hubiese conformidad (57).

En cualquier caso, el Juez, *ex officio* o a instancia de parte, puede reprobado y modificar cualquier abuso que advierta en la administración, adoptando cuantas medidas considere oportunas (58); sin perjuicio de que el administrador, de extralimitarse en sus derechos o incumplir sus obligaciones, en el alcance y medida que seguidamente analizaremos, pueda incurrir en responsabilidad civil e incluso penal (59).

(54) Al respecto, *vid.* CARRERAS LIANSANA, J.: «El embargo de bienes», *ob. cit.*, p. 498; FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 328; y FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A.: «Derecho Procesal Civil», T. III, *ob. cit.*, p. 219.

(55) En este sentido, FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 328.

(56) Así, en Alemania, BLOMEYER destaca la necesidad de explotar el bien sometido a administración de igual modo a como el deudor tenía destinada la finca, o a utilizarla en la forma que sea más productiva (BLOMEYER, K.: «Zwangsvollstreckung», *ob. cit.*, pp. 149-150).

(57) En este sentido, TOMÉ PAULE, J.: «Entresijos y defectos del derecho de ejecución», en *El sistema de recursos. Perfeccionamiento del derecho de ejecución singular. X Reunión de Profesores de Derecho Procesal de Universidades Españolas*. Santiago de Compostela, 1977, p. 124.

(58) Ello se prevé en el art. 1.233 LEC en materia de concurso de acreedores. De igual modo, en la *Zwangsvollstreckung* alemana, el § 153.1 ZVG faculta al Tribunal para establecer las instrucciones u órdenes que estime convenientes al administrador, en orden al mejor aprovechamiento de la administración forzosa.

(59) Así, el administrador responderá civilmente por aquella acción u omisión que cause daño a los bienes que administra, interviniendo culpa o negligencia (art. 1.902 CC). En cuanto a la carga de la prueba de la existencia de dicha acción u omisión culposa, la STS 5 de junio de 1944 (Ar. 811), se la impone al reclamante.

Respecto a la eventual responsabilidad penal del acreedor ejecutante, destacar que podrá incurrir en un delito de desobediencia (art. 237 del Código Penal [CP]) cuando en el ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de sus facultades desoye, reiteradamente, las órdenes legítimas del órgano jurisdiccional (en tal sentido, *vid.* la STS 30 de diciembre de 1950); o en una falta de la misma clase si deja de cumplir levemente tales órdenes judiciales (art. 570.1 CP); o en un delito de malversación de caudales públicos (art. 399 CP) cuando incumpla su deber de conservar y devolver los bienes; o bien en un concurso de delitos con el alzamiento de bienes y la apropiación indebida, al ser todos ellos de naturaleza diferente.

Para concluir el aspecto referente a la constitución de la administración forzosa, debemos destacar que todas las cuestiones que puedan surgir entre el ejecutante y el ejecutado, con motivo de la administración de las fincas embargadas, se sustancian por los trámites establecidos para los incidentes (art. 1.526 LEC) (60). Sin duda alguna, es ésta otra desafortunada previsión normativa debido al riesgo que comporta su utilización fraudulenta, esto es, con ánimo dilatorio (61). A nuestro entender, sería suficiente una comparecencia de las partes ante el juez para ventilar las eventuales cuestiones problemáticas que puedan suscitarse durante el desarrollo de la administración (62).

4. EFECTOS: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR EJECUTANTE (ADMINISTRADOR) Y DEUDOR EJECUTADO

De la normativa reguladora de la administración forzosa resulta difícil sistematizar cuáles son los derechos y obligaciones del acreedor ejecutante (administrador), y del deudor ejecutado. No obstante, del estudio doctrinal y jurisprudencial, así como de la escasa normativa que al respecto existe, incluyéndose la referente a la anticresis y a las administraciones judicial y del *abintestato*, cuya aplicación analógica en determinados supuestos es posible debido a la similitud entre estas instituciones, podemos extraer los siguientes derechos y obligaciones del:

A. ACREEDOR EJECUTANTE

I. Derechos:

— A que se le de a conocer como administrador a las personas que designe, como por ejemplo, a los arrendatarios de la finca administrada

(60) A excepción de la rendición de cuentas que posee el trámite específico de los arts. 1.523 y ss. LEC, y que será objeto de análisis al hilo del estudio de las obligaciones del acreedor ejecutante.

(61) En este sentido, FRANCO ARIAS califica esta solución como «excesivamente compleja» y «dilatadora» (FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 329).

(62) Sobre este particular, FRANCO ARIAS sustenta la presente tesis con base en la aplicación analógica de los arts. 1.524 y 1.525 de la LEC, referentes a la forma de resolución de las cuestiones que pueden plantearse en la rendición de cuentas (FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 329). De igual modo, *vid.* TOMÉ PAULÉ, J.: «Entresijos y defectos del derecho de ejecución», *ob. cit.*, p. 124.

(art. 1.521 LEC) (63). En el supuesto de existir un anterior administrador, se le requerirá para que ponga fin a su gestión y presente una cuenta definitiva (64), debiéndose dejar constancia de la misma en la pieza separada de administración que en su momento se formó:

— A la *traditio* o entrega del bien en administración [su posesión, que no su propiedad (65), y con las limitaciones que al respecto de la posesión se han analizado anteriormente (66)], de acuerdo al art. 1.521 LEC;

— A recoger y hacer suyos los productos del bien, y recaudar las rentas (art. 1.505.I LEC);

— A realizar los pactos que crea conveniente con el deudor ejecutado sobre el modo de practicar la administración (art. 1.522.I LEC). En el supuesto de no llegarse a dichos pactos, tendrá derecho a realizar la administración según la costumbre del lugar (art. 1.522.II LEC);

— A solicitar y obtener, por la vía incidental, la aprobación judicial de un proyecto de administración del bien que complete lo previsto por la «costumbre del país» (art. 1.526 LEC); (67)

— A representar y defender, en cualquier momento y situación, los bienes por él administrados. Para facilitar el ejercicio de este derecho, puede solicitar al Juez un testimonio, en el que conste su nombramiento y que se halla en posesión del cargo para que pueda acreditar su representación, así como para poder comparecer en juicio, como demandante o demandado, defendiendo los intereses de los bienes

(63) De igual modo, para la *Zwangsverwaltung* alemana, el § 146.II ZVG establece que se hará conocer la orden de la administración forzosa a los interesados. Incluso, como observa BLOMEYER, se prevé la inscripción de esta administración en el correspondiente asiento registral de la finca sobre la cual recae, con el fin de informar públicamente sobre la peculiar situación en la que ésta se encuentra (*cfr.* BLOMEYER, K.: «Zwangsvollstreckung», *ob. cit.*, p. 148).

(64) Así, REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo ...», *ob. cit.*, p. 221.

(65) A nuestro entender, en aplicación del art. 1.844 CC, es nulo el pacto en virtud del cual se atribuya al acreedor la propiedad del bien entregado en el supuesto de falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido. En esta línea, se pronuncia GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», T. II, 3.^a ed., *ob. cit.*, p. 470.

(66) Al respecto, *vid.* el punto cuarto del epígrafe segundo.

(67) En opinión de FRANCO ARIAS, para evitar dilaciones, lo más conveniente sería que el Juez se pronunciara directamente sobre tal proyecto, aprobándolo o estableciendo las modificaciones precisas, oyendo antes al ejecutado, quedando a las partes la vía del recurso si no consideran acertada la decisión judicial (FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 329).

administrados (68), (69). En especial cabe destacar, dentro de las defensas inherentes a la posesión, las acciones interdictales (70);

— A abrir cuentas corrientes en una entidad financiera, a fin de poder ingresar o retirar los fondos necesarios para el cuidado de la administración (así, por ejemplo, para atender el pago de las nóminas de los empleados, o pagar la compra de todo lo necesario para asegurar la producción del bien administrado) (71);

— A efectuar actos de administración referentes a la posesión del bien. Así, *ad exemplum*, proceder a su arrendamiento (72), (73). Uno de los supuestos con mayor relevancia —como apunta LACRUZ BERDEJO (74) refiriéndose a la anticresis— lo constituye el arrendamiento al propio deudor ejecutado, quien ocupará el bien a título de in-

(68) De este modo, expresamente, *vid.* el art. 2.º del Decreto-Ley 18/1969, sobre administración judicial en el embargo de empresas; y el art. 1.008 LEC regulador de la administración del *abintestato*.

En la línea aquí apuntada, *vid.* la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª), en *Revista General del Derecho*, núm. 558, marzo, 1991, pp. 1706 a 1708.

(69) De igual modo, las doctrinas italiana y alemana atribuyen esta legitimación procesal, activa y pasiva, al administrador, si bien limitado a los actos derivados o inherentes a la administración. Así, respecto a la primera, *vid.* PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 239; o BONGIORNO, G.: «Espropriazione immobiliare», *ob. cit.*, p. 66; y, con referencia a la *Zwangsvollstreckung* alemana, *cfr.* BLOMEYER, K.: «Zwangsvollstreckung», *ob. cit.*, pp. 149-150.

(70) En el mismo sentido, SOLCHAGA LOITEGUI, J.: «El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles», Edit. Aranzadi, Pamplona, 1986, p. 178. Con referencia al administrador judicial, *vid.* CARRERAS LLANSANA, J.: «El embargo de bienes», *ob. cit.*, p. 510; y, respecto a la anticresis, de igual modo se pronuncian ALBADALEJO, M.: «Derecho Civil», T. III, vol. II, *ob. cit.*, p. 268; y, GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», T. XXVIII, *ob. cit.*, pp. 530 y 549.

(71) En este sentido, respecto a la administración cautelar de bienes en el proceso penal, *vid.* SÁNCHEZ SÁNCHEZ, A.: «La administración de bienes en el proceso penal», tesis doctoral (inérita), pp. 246 y ss. (opinión recogida por FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 329, nota 932).

(72) El presente derecho se prevé, expresamente, para el administrador *abintestato* en el art. 1.021 LEC.

(73) Así, *vid.* CARRERAS LLANSANA, J.: «El embargo de bienes», *ob. cit.*, p. 504; o, SÁNCHEZ SÁNCHEZ, A.: «La administración de bienes ...», *ob. cit.*, p. 246. De igual modo, en relación a la anticresis, *vid.* BATLLE VÁZQUEZ, M.: «Anticresis», *ob. cit.*, p. 701; y, LACRUZ BERDEJO, J. L.: «Derechos reales», vol. II, 2.ª ed., *ob. cit.*, p. 399. En sentido contrario, parece pronunciarse GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», T. XXVIII, *ob. cit.*, p. 537. Igualmente, en la línea de atribuir el presente derecho al administrador, previa autorización judicial, se pronuncia la doctrina italiana respecto a la *amministrazione giudiziaria* (en este sentido, *vid.* PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 239; ANDRIOU, V.: «Commento al Codice di Procedura Civile», vol. III, 3.ª ed., *ob. cit.*, p. 281; o, SAIITA, S. [con C. PUNZI]: «Diritto Processuale Civile», 11.ª ed., Edit. CEDAM, Padova, 1992, pp. 760-761).

(74) LACRUZ BERDEJO, J. L.: «Derechos reales», vol. II, 2.ª ed., *ob. cit.*, p. 399.

quilino y no de dueño, a cambio de la renta arrendaticia al acreedor. A nuestro entender, debido a la provisionalidad de la administración forzosa, cualquier arrendamiento que pueda constituirse debe ser siempre de duración limitada, extendiéndose temporalmente como máximo hasta la fecha prevista para el mantenimiento de la administración forzosa. Con objeto de controlar el cumplimiento de esta exigencia entendemos que será necesaria autorización judicial para la válida realización de tales actos (75).

— A enajenar todos o algunos de los bienes semovientes (y, excepcionalmente, algún inmueble si la administración forzosa se refiere a un establecimiento mercantil o industrial), y practicar sobre los mismos los actos dispositivos que fueran necesarios para la administración (pensemos, por ejemplo, en la eventualidad de tener que afrontar el pago de deudas o cubrir otras atenciones de la administración) (76), siempre y en todo caso previa autorización judicial motivada (77);

— A vender los frutos o productos cuando puedan deteriorarse, sean de difícil y costosa conservación, o se presenten circunstancias que se estimen ventajosas (78). En este punto, no debemos olvidar que en la administración forzosa de una empresa es normal, dentro de la actividad propia del tráfico mercantil en la que se encuentra inmersa, el continuo intercambio de productos, por lo que parece razonable que el acreedor pueda disponer, como actos de gestión empresarial, de los productos de la empresa;

(75) En este sentido, *vid.* la doctrina italiana citada en la nota 77.

(76) Así, esta eventualidad se prevé, expresamente, en los arts. 2 y 4 del Decreto-Ley 18/1969, de 20 de octubre, para la administración judicial de empresas embargadas.

(77) No debemos olvidar que esta enajenación de los bienes sometidos a administración forzosa afecta al derecho de propiedad que el ejecutado goza sobre los mismos pues, como hemos analizado, ésta sólo alcanza a la posesión material del bien, esto es, a su administración y disfrute. En consecuencia, entendemos que al verse directamente afectado el derecho a la propiedad del ejecutado, se hace necesaria la oportuna autorización judicial que habilite cualquier acto de disposición. De igual modo, con referencia a la *amministrazione giudiziaria* italiana, en la que tampoco se exige *ex lege* esta autorización judicial, se manifiestan PROVINCIALI, quien señala que el administrador, para realizar actos que excedan de la administración ordinaria, «abbisognera di particolare autorizzazione per qualunque atto eccedente tali confini» (PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 238); y SATTÀ, para quien «l'amministratore debba essere autorizzato dal giudice tutte le volte che la sua attività comporti una modificazione rispetto alla situazione giuridica ed economica del bene» (SATTÀ, S. [con C. PUNZI]: «Diritto Processuale Civile», 11.^a ed., *ob. cit.*, p. 761).

(78) Como observa GUASP DELGADO, la percepción de los productos del bien administrado es título suficiente de propiedad a favor del acreedor (GUASP DELGADO, J.: «Derecho Procesal Civil», T. I, 3.^a ed., *ob. cit.*, p. 471).

— A renunciar a la administración cuando lo crea conveniente, y pedir que el bien administrado se saque de nuevo a pública subasta por el precio que resulte, rebajado el 25% del avalúo (art. 1.529 LEC); y,

— A adjudicarse el bien administrado, si en la citada subasta no hubiese postor alguno dispuesto a pagar las dos terceras partes del citado precio, en lo que sea necesario para completar el pago, deducido lo que hubiese percibido a cuenta (art. 1.529 *in fine* LEC).

II. Obligaciones:

— Administrar el bien según lo pactado, y en su ausencia de acuerdo al modo que de el rendimiento a que normalmente esté destinado (79). Consecuencia directa de la administración del bien, surge en el acreedor el deber de actuar con la diligencia de un buen padre de familia (arts. 1.094 y 1.104 CC), y el de indemnizar los eventuales daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de este deber (80);

— Mantener el bien en el estado en que le fue entregado, realizando los gastos necesarios para su conservación y reparación (81), (82), salvo pacto en contrario (83), deduciéndose de los frutos de la administración (84);

(79) Así, con referencia al ordenamiento jurídico alemán, *vid.* el § 152.1 ZVG, en virtud del cual se obliga al administrador a mantener la finca en el estado en que le fue entregada y a utilizarla en forma regular.

(80) En este sentido, respecto a la *amministrazione giudiziaria* italiana, *vid.* D'ONOFRIO, P.: «Commento al nuovo Codice di Procedura Civile», vol. II, *ob. cit.*, pp. 114-115; y, PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 240. Incluso en Alemania, el art. 153.11 ZVG facultad al Tribunal para imponer multas (de hasta 1000 marcos) al administrador.

(81) Ello expresamente se prevé tanto en la administración del abintestado (art. 1.016 LEC), como en la administración del concurso (art. 1.229 LEC).

(82) Dentro de los gastos necesarios, la doctrina considera tanto los ordinarios como los extraordinarios. En este sentido, MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios al Código Civil Español», T. XII, 5.^a ed., *ob. cit.*, p. 562. De igual modo, con referencia a la anticresis, se pronuncian SANTAMARÍA, J.: «Comentarios al Código Civil», T. II, *ob. cit.*, p. 923; y, GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», T. XXIII, *ob. cit.*, p. 541.

(83) Así, respecto a la anticresis *vid.* el art. 1.882.11 CC.

(84) De igual modo, tanto en Italia como en Alemania, los gastos de la administración deben imputarse a las rentas o productos de la administración. Con referencia a Italia, *vid.* por todos, BONSIGNORI, A.: «Assegnazione forzata e distribuzione del ricavato», Edit. Giuffrè, Milano, 1962, pp. 376 a 378; y respecto a Alemania, con base en los §§ 152.1 y 155.1 ZVG, se establece, igualmente, para el administrador la obligación de mantener la finca en el estado en que le fue entregada (§ 152.1 ZVG), así como el hecho de que los productos de la *Zwangsverwaltung* se aplicarán, en primer lugar, para cubrir los gastos de administración (§ 155.1 ZVG).

— Pagar las contribuciones, impuestos y cargas que pesen sobre la finca (85), salvo haberse pactado lo contrario, igualmente deduciéndose del producto de la administración (86), y con carácter previo al cobro de su crédito (87);

— Informar por escrito al Juez siempre que se presente una situación que pueda tener trascendencia para la administración (88);

— Solicitar autorización judicial para enajenar algún bien de la administración (89). En consecuencia, como observa PROVINCIALI (90), todos los actos de disposición que se realicen sin la necesaria habilitación judicial son inválidos, y pueden ser motivo suficiente de responsabilidad civil del administrador;

— Depositar las cantidades que se obtengan con la administración, en el establecimiento destinado al efecto, cuando se haya interpuesto una tercería de mejor derecho (art. 1.536 LEC) (91);

— Ejecutar personalmente la administración, no pudiéndola oficialmente ceder a un tercero. No obstante, ello no empece para que el acreedor, por vía de pactos con el ejecutado, pueda delegar la realización material de la administración a un tercero (92); y,

(85) De este modo, *vid.* MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil reformada conforme a las bases aprobadas por la Ley de 21 de junio de 1880». T. V. Edit. REUS, Madrid 1952-61, pp. 603 y 604; REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo ...», *ob. cit.*, p. 216; y, respecto a la anticresis, GUILLARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales». T. XXIII, *ob. cit.*, pp. 540 y 541.

(86) Ello por la aplicación analógica del art. 1.882.III CC, el cual, refiriéndose a la anticresis, establece: «Se deducirán de los frutos las cantidades que emplee en uno y otro objeto [es decir, el pago de las contribuciones y demás cargas que pesen sobre la finca, y el abono de los gastos necesarios para su conservación y reparación]».

(87) En Alemania, expresamente se recoge esta obligación en el § 156 ZVG, según el cual, el administrador debe pagar los gastos periódicos por impuestos y cargas públicas que existan sobre la finca.

(88) En este sentido, SÁNCHEZ SÁNCHEZ, A.: «La administración ...», *ob. cit.*, p. 246.

(89) Al respecto, *vid.* las reflexiones formuladas en la nota 77.

(90) PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, p. 239.

(91) Al respecto, *vid.* FRANCO ARIAS, J.: «El procedimiento de apremio», *ob. cit.*, p. 331.

(92) Así, CARRERAS LLANSANA, J.: «El embargo de bienes», *ob. cit.*, pp. 490 y ss.; y, REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo ...», *ob. cit.*, p. 218.

— Rendir cuentas de los productos del bien administrado en el momento pactado; y, de no haberse convenido nada, al menos habrá de rendir cuentas anualmente (art. 1.522.II LEC) (93), (94), siendo inválido el pacto de no rendición de cuentas por contravenir a la ley.

Acerca del contenido y alcance de esta obligación es de destacar lo dispuesto en la STS de 12 de junio de 1957 (Ar. 2.519), según la cual, refiriéndose a las cuentas que debe rendir el administrador del *abintestato* por imperativo del art. 1.012 LEC, éstas deben reflejar «todo lo que ha hecho, todo lo que ha pagado, y todo lo que ha recibido, las obligaciones que ha asumido frente a terceros y las que los terceros asumieron frente a él, debiendo resultar de la dación de cuentas, no sólo lo que ha dado o recibido, sino el índice de todas las operaciones: venta, compra, custodia, procedimientos judiciales incoados y resultado obtenido, créditos acordados o recibidos, dilaciones o plazos concedidos, etcétera, de modo que contengan la demostración de toda la actividad que ha desarrollado, para que pueda juzgarse si ha administrado como un buen padre de familia» (95).

De las cuentas presentadas por el ejecutante, que permiten conocer la parte de la suma que todavía le queda por percibir y la que ya se ha satisfecho, debe darse vista al ejecutado por término de quince días, para que alegue por escrito lo que estime oportuno. A su vez, debe entregarse al ejecutante una copia del escrito del deudor para que, en plazo de nueve días, manifieste su conformidad o disconformidad (art. 1523 LEC).

En el supuesto de que el ejecutante rehuse su deber de hacer tal rendición de cuentas, el Juez, de oficio o a instancia del ejecutado, puede realizar los apremios que crea necesarios para que lo haga, y en

(93) Acerca de esta obligación, tanto el art. 133 LH como el 84.3 LHM, la reducen a su mínima expresión en los respectivos procedimientos judiciales sumarios que en ellos se prevén, pues tal deber sólo surge al término de la administración.

(94) De igual modo, en Alemania, el administrador debe rendir cuentas anualmente (§ 154 ZVG). Sin embargo, este plazo se reduce en Italia, donde la presente obligación debe cumplirse trimestralmente, salvo modificación judicial *ex* § 593 CPC (sobre este particular, *vid.* las observaciones efectuadas por PROVINCIALI. R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, pp. 241 a 243).

(95) Junto al escrito de rendición de cuentas, deben aportarse los documentos acreditativos de las operaciones que en él se reflejan. En este sentido, la sentencia de la Audiencia Territorial de Albacete de 26 de octubre de 1988 (fundamento 2.^o), en R.G.D. núm. 541-542, octubre-noviembre 1989, p. 7593, indica: «[...] por otro lado también ha de afirmarse la insuficiencia de las cuentas presentadas por su carencia de justificación ya que no basta para entregar cumplida la obligación de rendir cuentas la simple y escueta presentación de un documento liquidatorio, sin adjuntar los libros en que se realizaron los asientos contables o al menos copia de ellos y, sobre todo, sin aportar los justificantes de la realización de las operaciones de administración, pues de otra forma sería fácil lograr la coherencia contable de unas cuentas de las que se ignora absolutamente su concordancia con la realidad».

caso de reiterarse el ejecutante en su postura, el Juez puede ordenar la rendición de cuentas a través del nombramiento de peritos, que llevarán a cabo dicha función a costa del ejecutante.

Si el ejecutante no está de acuerdo con las objeciones formuladas por el ejecutado, el Juez debe convocar a ambos a juicio verbal en el plazo de tres días. En él tendrá lugar la admisión de las pruebas pertinentes que se propongan, fijándose para practicarlas el término que se estime prudencial, siempre que no exceda de diez días (96). Del resultado de las pruebas debe extenderse la correspondiente acta, uniéndose a los autos los documentos que hayan presentado las partes (art. 1.524 LEC).

Transcurrido el término de prueba, el art. 1.525 LEC ordena al Juez dictar sentencia en el plazo de cinco días. Contra esta sentencia —si-gue indicando el art. 1.525 LEC— procederá el recurso de apelación en ambos efectos.

— Rendir una cuenta general al finalizar la administración forzosa (art. 1.528 LEC) (97).

B. DEUDOR EJECUTADO

I. Derechos:

— A realizar los pactos que crea convenientes con el acreedor ejecutante sobre el modo de practicarse la administración (art. 1.522.I LEC);

— A pagar, en cualquier momento, la deuda al ejecutante o lo que reste de su deuda según el último estado de cuentas presentado por el ejecutante (art. 1.528 LEC);

— A gravar el bien embargado con las cargas que estime oportunas y que se refieran a la propiedad del mismo, que no a su posesión. Así sucede, por ejemplo, con la constitución de una hipoteca. Obviamente, la eficacia de la ejecución de tales cargas, como analizamos anteriormente, se pospondrá a la consumación de la administración forzosa (98);

(96) Corresponde a la parte que impugna las cuentas presentadas la carga de la prueba de sus afirmaciones. Así, con referencia a la carga de la prueba en el supuesto de impugnación de cuentas presentadas por el administrador de bienes dados en anticresis, *vid.* la citada sentencia de la Audiencia Territorial de Alabaete de 26 de octubre de 1988 (pp. 7593 y 7594); y respecto a la administración del *abintestato*, de este modo se manifiesta la STS de 27 de junio de 1907, en *Jurisprudencia Civil*, T. 107, núm. 131, 1908, pp. 876 a 885.

(97) De igual modo, respecto al ordenamiento jurídico alemán *vid.* el § 154 ZVG, y con referencia al italiano, el art. 593.II CPC.

(98) En este sentido, con referencia a la anticresis, *vid.* CASTÁN TOBEÑAS, J.: «Derecho Civil Español Común y Foral», T. II, 11.^a ed., *ob. cit.*, pp. 526 y 527; y, GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», T. XXVIII, *ob. cit.*, pp. 549 y 550.

— A intervenir en las operaciones de recolección, por sí o por medio de apoderado, si la finca es rústica (art. 1.522.III LEC). Este derecho es de imposible ejercicio si dicha finca se encuentra bajo foro, censo o arrendamiento, ya que en estos casos lo que se perciben son rentas, así como si se está dada en usufructo;

— A instar e intervenir litisconsorcialmente en todos aquellos procesos en los que se discuta un interés relevante para la propiedad del bien sometido a administración (99);

— A que se le de vista de la cuenta presentada por el acreedor ejecutante en el plazo de quince días (art. 1.523 LEC);

— A formular las objeciones que estime convenientes sobre las cuentas presentadas por el ejecutante dentro del término de nueve días (art. 1.523 LEC); y, proponer las pruebas que crea necesarias para la defensa de sus intereses (art. 1.524.I LEC);

— A poner de manifiesto ante el órgano jurisdiccional la actuación abusiva que el ejecutante realice en la administración del bien embargado (art. 1.526 LEC); y,

— A que retornen a su poder los bienes entregados en administración cuando el ejecutante, con el producto de los mismos, se haya hecho pago de su crédito, intereses, y costas (art. 1.527 LEC).

II. Obligaciones:

— Adecuar su actuación de acuerdo a lo pactado, o en su falta, a lo previsto por la costumbre del lugar (art. 1.522 LEC);

— Soportar, sin interferir ni molestar, la ejecución de la administración por el acreedor ejecutante (siempre que éste actúe dentro de los márgenes pactados, o en su defecto, los de la costumbre del lugar); y,

— No constituir derechos de goce sobre el bien embargado, pues ello supone disponer de su posesión, y ésta no le pertenece al deudor ejecutado sino al acreedor (100).

6. EXTINCION

La administración forzosa puede concluir por alguna de las siguientes razones:

(99) Al respecto, PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione». *ob. cit.*, p. 239; y, ANDRIOLI, V.: «Commento al Codice di Procedura Civile», vol. III, 3.^a ed., *ob. cit.*, p. 282.

(100) Así, respecto a la anticresis, *vid.* ESPIN, D.: «Manual de Derecho Civil Español», vol. II, *ob. cit.*, p. 514.

1.º por el pago al ejecutante, con los productos y frutos del bien, de su crédito, intereses y costas, según se acredite en la cuenta final de gestión de la administración que debe presentar el acreedor, levantándose el embargo que existiere sobre el bien. En este caso, el bien y el eventual sobrante que existiere, volverá a poder del ejecutado (art. 1.527 LEC).

2.º por la venta del bien embargado en segunda subasta, si así expresamente lo solicita el ejecutante. Como tuvimos ocasión de analizar, es facultad del acreedor cesar en la administración cuando lo estime conveniente siempre que, como indica MANRESA Y NAVARRO, lo haga solicitando al órgano jurisdiccional que se saque de nuevo el bien a pública subasta (101).

De lo obtenido en ella, obviamente, debe deducirse lo percibido a cuenta durante la administración (art. 1.529 *in fine* LEC).

3.º por la adjudicación forzosa o en pago del bien embargado. Para ello es necesario que no haya postor alguno en la subasta pública celebrada a instancia del ejecutante. Al igual que en el caso anterior, de lo que se obtenga debe deducirse lo percibido a cuenta.

En el supuesto de quedar desierta esta segunda subasta, se plantea el dilema acerca de las posibles opciones que se le ofrecen al acreedor ejecutante. Distintas soluciones doctrinales surgen al respecto: algunos autores entienden que la única alternativa del ejecutante es la adjudicación del bien en pago, deduciéndose todo lo que hubiera percibido mientras duró la administración, y ello porque la Ley no prevé otra solución (102); otros, en cambio, permiten la celebración de una tercera subasta sin sujeción a tipo (103). A nuestro entender, obligar al ejecutante a adjudicarse el bien, con base en que nuestra LEC no recoge expresamente otra alternativa, no es un argumento definitivo pues, en todo caso, es posible realizar un razonamiento *a sensu contrario*, esto es, entender que la LEC al no prohibir dicha posibilidad, ésta existe y es válida. Ante esta laguna normativa, consideramos que si el ejecutante, como opción subsidiaria, ha elegido la administración forzosa, y

(101) MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios ...», T. V, *ob. cit.*, p. 624. De no concurrir esta condición —sigue indicando el mencionado autor— el juez no puede permitir que el acreedor cese en la administración forzosa del bien embargado (*ob. cit.*, p. 624).

(102) En esta línea, *vid.* MANRESA Y NAVARRO, J. M.: «Comentarios ...», T. V, *ob. cit.*, p. 625; MONTERO AROCA, J. (en AA.VV): «Derecho Jurisdiccional», T. II, vol. II, 3.ª ed., *ob. cit.*, p. 167; FERNÁNDEZ LÓPEZ, M. A.: «Derecho Procesal Civil», T. III; *ob. cit.*, p. 220; SOLCHAGA LOITEGUI, J.: «El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles», *ob. cit.*, p. 179; o, DOMINGO BARBERA, F.: «Consideraciones prácticas acerca del procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil», en *Revista Jurídica de Cataluña* I/ 1985, p. 82.

(103) De este modo, *vid.* SAEZ JIMÉNEZ, J., y, LÓPEZ FERNÁNDEZ DE GAMBOA, E.: «Compendio de Derecho Procesal Civil y Penal», T. III, vol. I, *ob. cit.*, p. 1020.

posteriormente solicitada su enajenación en subasta pública no aparece ningún postor, posee de nuevo las opciones que la LEC otorga al ejecutante en los arts. 1.505 y 1.506 para el supuesto del fracaso de la segunda subasta, es decir, la posibilidad de solicitar la administración forzosa o la celebración de una tercera subasta sin sujeción a tipo (104).

4.º por el pago, a instancia del ejecutado y en cualquier momento, del resto de la cantidad que adeude, según el último estado de cuentas presentado por el ejecutante. Ello supone el ejercicio de la facultad que el deudor posee, durante todo el proceso de ejecución, de poner fin a la actividad ejecutiva satisfaciendo al acreedor ejecutante. Para conocer lo que al ejecutado le resta de la «deuda» es necesario, en opinión de REYES MONTERREAL (105), que con anterioridad se conozca el resultado de la cuenta general que debe rendir el ejecutante, por lo que el trámite procedimental que deberá seguirse, de acuerdo al art. 1.528 LEC, será el siguiente:

— solicitud del ejecutado de que se acredite el resto de la deuda que existe en ese momento, con ofrecimiento de su consignación tan pronto se conozca;

— requerimiento al ejecutante para que presente el estado de cuentas en el plazo de 15 días;

— requerimiento al ejecutado para que liquide el saldo existente; y,

— entrega al ejecutante de aquello que tenga derecho a percibir, con alzamiento de la administración y embargos que puedan existir sobre otros bienes.

Como hemos señalado anteriormente, el pago del ejecutado pone fin al proceso de ejecución. La administración forzosa cesa, sin perjuicio de que deba procederse a la aprobación y discusión de cuentas en virtud de lo prescrito en los arts. 1.523 a 1.526 LEC, reguladores del procedimiento que de ordinario debe seguirse para la aprobación de cualquier rendición de cuentas en la administración prevista en el procedimiento de apremio.

5.º por cualquier otro modo de extinción de las obligaciones (arts. 1.143.I y 1.156 CC). Así, por la renuncia o condonación del acreedor al cobro de la deuda (arts. 1.187 y ss. CC), la confusión de derechos (arts. 1.192 y ss. CC), o la compensación de deudas (arts. 1.195 y ss. CC); y,

(104) En el mismo sentido, *vid.* SAEZ JIMÉNEZ, J.; y LÓPEZ FERNÁNDEZ DE GAMBOA, E.: «Compendio», *ob. cit.*, p. 1020.

(105) REYES MONTERREAL, J. M.: «El llamado juicio ejecutivo ...», *ob. cit.*, pp. 232-233.

6.º por último, la administración forzosa se suspende y/o extingue en el momento en que el deudor es sometido a un procedimiento concursal (106), pues la administración de los bienes del deudor se somete a la dirección de los interventores, si estamos en presencia de una suspensión de pagos (107), o a los síndicos si se trata de un concurso de acreedores o una quiebra (108).

Para concluir, debemos destacar cómo algunos autores sostienen otro modo de extinción de la administración forzosa, a saber, por el transcurso de dos años desde su constitución. Para ello, proceden a la aplicación analógica del art. 133.I *ab initio* LH, según el cual: «La administración y posesión interina de las fincas, concedida al acreedor en virtud de ésta o de cualquier otra Ley, no excederá, como norma general, de dos años» (109), (110). A nuestro entender, si bien es correcta la

(106) De igual modo, con referencia a Italia, *vid.* PROVINCIALI, R.: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile soggetto ad espropriazione», *ob. cit.*, pp. 245 a 247.

(107) En este sentido, el art. 9.V de la Ley de 26 de julio de 1922, establece: «Desde que se tenga por solicitada la suspensión de pagos todos los embargos y administraciones judiciales que pudiera haber constituidos sobre bienes no hipotecados o pignorados, quedarán en suspenso y sustituidos por la actuación de los Interventores, mientras ésta subsista, con arreglo a las normas que señale el Juzgado». Sobre este particular, NAVARRO VILARROCHA afirma: «Así, pues, si en virtud de trabas habidas en procesos extraños a la suspensión de pagos, ya sea merced a embargos preventivos, a embargos en juicios ejecutivos o embargos en ejecuciones de sentencias, o aun a administraciones judiciales, quedarán en suspenso las funciones de los depositarios, o administradores, y si bien las trabas continuarán, pasarán a los interventores las funciones y responsabilidades, según las facultades que el juez de la suspensión les haya dado» (NAVARRO VILARROCHA, P.: «Comentarios al artículo noveno de la Ley de Suspensión de Pagos», en *Revista General del Derecho*, n.º 351, diciembre 1973, p. 1138). De igual modo, se pronuncia SAGRERA TIZÓN, J. M.: «Comentarios a la Ley de Suspensión de Pagos», T. II, 2.ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1989, pp. 510 y ss. quien en defensa de su postura recoge diversas resoluciones de Audiencias.

(108) Así, respecto al concurso de acreedores, *vid.* los arts. 1.173, 1.185 y 1.218 LEC y 1.914 CC. Con referencia a la quiebra, *vid.* los arts. 1.218, 1.319 y 1.366 LEC. En doctrina, *vid.* MAJADA, A.: «Práctica Concursal», Edit. Bosch, Barcelona, 1985, pp. 72, 563 y 567; PRAT I RUBI, J.: «Intervención de la persona jurídica en el juicio de quiebra», Edit. Bosch, Barcelona, 1985, pp. 163 y ss.; RAMÍREZ, J. A.: «La quiebra», T. I, Edit. Bosch, Barcelona, 1959, pp. 473 y ss.; o, POLO, A. y BALLBE, M.: «La quiebra de *Barcelona Traction*», Barcelona, 1951, pp. 53 y ss.

(109) Así, MAJADA apunta esta opinión, indicando: «Dada la amplitud de la precedente fórmula legal ("cualquier otra ley"), y al ser la LH posterior a la LEC, el transcrito precepto de la LH ha de entenderse aplicable a la administración judicial regulada en los arts. 1.521 y demás concordantes LEC» (MAJADA, A.: «Práctica del juicio ejecutivo y de la oposición cambiaria», 2.ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1982, p. 541). De igual modo, *vid.* DOMINGO BARBERA, F.: «Consideraciones prácticas acerca del procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil», *ob. cit.*, p. 82.

(110) En Italia, el art. 592 CPC prevé expresamente este modo de extinción, estableciendo: «L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è disposta per un tempo non superiore a tre anni [...]. Este plazo no puede, en opinión de la doctrina, prorrogarse por más tiempo (en este sentido, SATTA, S.: «Commentario al Codice di Procedura Civile», T. III, *ob. cit.*, p. 411; y CARPI, F.; COLESANTI, V.; y TARUFFO, M.: «Commentario breve al Codice di Procedura Civile», *ob. cit.*, p. 761).

presente aplicación analógica de la normativa reguladora de la administración provisional o interina a la prevista en el art. 1.505 LEC, de ello no se desprende necesariamente la consecuencia de que al cabo de dos años deba extinguirse la administración forzosa. Si acudimos al tenor literal del mencionado precepto, en él se indica «como norma general», lo que da pie a sostener que su duración puede exceder del plazo de dos años (111). Y esta excepcionalidad de la norma general tiene especial significación en la administración forzosa pues, si merced a ella se está efectivamente satisfaciendo el interés del acreedor reconocido en la sentencia ejecutada, ¿Qué sentido tendría proceder a su extinción?, ¿Por qué extinguir la administración forzosa precisamente en el momento en que se está manifestando como instrumento útil y válido para la ejecución de la sentencia? En conclusión, entendemos que debe prevalecer la interpretación aquí sostenida del art. 133.I *ab initio* LH, pues es la que permite dar una mayor virtualidad al derecho a la tutela judicial efectiva del acreedor, que ve como mediante la administración forzosa se está, paulatinamente, resarciendo de su crédito.

7. PROBLEMAS QUE PLANTEA Y PROPUESTAS DE LEGE FERENDA

A lo largo de este estudio hemos apuntado los problemas que plantea la administración forzosa, y que han originado su inaplicación en el foro. Ello es debido, sin duda alguna, a la deficiente redacción normativa, pese a haber sido introducida por el legislador decimonónico con fundadas esperanzas en la LEC de 1881 (112).

Es innegable que la administración forzosa será siempre un medio de realización de bienes escasamente utilizado una institución residual en la práctica cotidiana de los Tribunales, sobre todo cuando existen otros medios más eficaces para la satisfacción del crédito al acreedor, como sucede con la venta de los bienes en pública subasta. Partiendo de esta realidad, las posibilidades de funcionamiento de esta institución aumentarán en la medida en que sean eliminados aquellos obstáculos lega-

(111) No podemos olvidar que el art. 133.I LH está pensando en un tipo de administración caracterizada por su *provisionalidad o interinidad*, por lo que sí tiene sentido establecerse para ella una determinada duración. En esta línea, ROCA SASTRE destaca: «Lo que deja confuso es si dicho tope de dos años es una norma absoluta o bien una regla que cuenta con excepciones. Dado el modo de producirse tal precepto parece presuponer esto segundo, dejando al aire la determinación de cuáles sean estas excepciones» (ROCA SASTRE, R. M.: «Derecho Hipotecario», T. IV, 2.^o, 7.^a ed., *ob. cit.*, p. 1130). A nuestro entender, con la administración forzosa estamos ante una de estas excepciones.

(112) Al respecto, TOMÉ PAULE, J.: «Entresijos y defectos del derecho de ejecución», *ob. cit.*, p. 124.

les que provocan su ineficacia, y se potencien aquellos otros aspectos que permitan su utilidad práctica.

El único modo de superar la presunta inutilidad de la administración forzosa lo hallamos, como hemos indicado, en una modificación legislativa, cuya génesis no puede ser otra que un cambio de planteamiento respecto de lo que debe suponer esta administración. Así, para una futura y necesaria reforma de la LEC, con objeto de permitir una mayor virtualidad y eficacia a dicha institución, adecuándola a las exigencias socio-económicas que la realidad demanda, nos aventuramos a formular, a modo de conclusiones, distintas propuestas de perfeccionamiento. En este sentido, tras analizar críticamente la administración forzosa, entendemos que debería reformarse atendiendo a las siguientes directrices:

— desaparición de su carácter subsidiario, es decir, la posibilidad de solicitarse debería ser alternativa a la celebración de la subasta, colocándose la administración forzosa en un plano de igualdad a la venta; e incluso debería permitirse acceder a esta administración durante toda la ejecución;

— ampliación de su elemento objetivo, esto es, debería permitirse acceder a la administración forzosa a todo bien o derecho susceptible de ser productivo, especialmente establecimientos mercantiles e industriales (113);

— regulación detallada del elenco de derechos y obligaciones del ejecutante y del ejecutado, en el sentido apuntado al analizar este aspecto;

— posibilidad de permitir a terceros profesionales la gestión y administración de los bienes sometidos a administración forzosa;

— formulación por escrito de las condiciones en que el acreedor pretende llevar a cabo la administración, con traslado del mismo al deudor para que formule las objeciones que estime oportunas;

— atribución al órgano jurisdiccional de mayores poderes de dirección *ex officio*, con un doble objetivo: fijar las reglas de la administración en el supuesto de existir disconformidad entre ejecutante y ejecutado; y velar por el pleno respeto de los derechos y el efectivo cumplimiento de las obligaciones tanto del acreedor como del deudor;

(113) Si bien en la actualidad ello ya es posible de acuerdo a una lectura teológica, sistemática y lógica de la normativa referente a la administración forzosa, entendemos necesario y conveniente que la ley especifique, con precisión y claridad, la posibilidad de someter a este medio de realización cualquier tipo de bien susceptible de ser productivo, con objeto de obviar interpretaciones legales equívocas o erróneas.

— sustitución, para la resolución de las eventuales divergencias o discordias en el modo de practicarse la administración forzosa, del procedimiento de los incidentes, excesivamente dilatorio, por una comparecencia ante el juez ejecutor, con lo que se ganaría en simplicidad y rapidez; y,

— eliminación, para el supuesto de no haberse previsto la solución a un determinado problema, del criterio interpretativo de la costumbre del país, para acudir a otros parámetros, tales como la administración del bien en la forma que de el rendimiento para el cual está destinado, o al criterio de la mayor productividad del bien, siempre bajo el oportuno control judicial.

